

「県営住宅長寿命化計画」の見直しについて

1 見直しの背景

県営住宅長寿命化計画については、県営住宅ストックの長寿命化及び適切なマネジメントを行うことにより、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等を図ることを目的として作成したものである。具体的には、建設年度や設置設備等に関する基礎的な情報のほか、定期的な点検や修繕等の実施結果等をまとめ、公営住宅等の現状や将来的な需要の見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で、効率的かつ効果的な団地別・住棟別の事業内容や優先順位を定めており、当該計画に基づき、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に実施しているところである。

一方で、県内の人口減少・少子高齢化はなお一層進行しており、先般の国勢調査（R7）の結果によると、調査以降初めて世帯数が減少に転じる等、本県の住まいを取り巻く状況は大きく変化している。特に地方部においては全国同様の傾向にあることから、国の全国計画では、2050年にあるべき姿として、高齢者が孤立せずに暮らすことができ、若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを円滑に確保できる社会の実現等を目指すこととしており、住宅セーフティネットの中軸を担う公営住宅としての役割もこれまで以上に大きくなっているといえる。

これらのことから、社会情勢の変化に対応しつつ適切に公営住宅を管理・運営していくため、愛媛県住生活基本計画の見直しに併せ、「県営住宅長寿命化計画」の見直しを行うものである。

2 県営住宅ストックの概況

県営住宅については、都市部での住宅の不足に対応するため、公営住宅法成立（昭和26年）以降、中予地域を中心に供給してきた。

県営住宅の管理戸数（令和8年4月30日時点）は次のとおりである。

東予地域	975戸（19.2%）	計 5,073戸 〔 特定公共賃貸住宅 20戸を含む。 〕
中予地域	3,649戸（71.9%）	
南予地域	449戸（8.9%）	

3 見直し事項

今回、主に次の事項について見直しを行う。

（1）県営（公営）住宅供給目標量の設定

供給目標量（※1）について、国が示す公的支援必要世帯の推計方法（公営住宅供給目標量設定支援プログラム）を参考に、県内における多様な住宅困窮者の状況、公的賃貸住宅の応募者の傾向・倍率、民間賃貸住宅の需要、家賃等の市場の状況等の住宅事情について、可能な限り地域ごとに分析したうえで、現時点における適切な量に見直す。

（※1）供給目標量……市場において、自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難な世帯等に対し、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯数（供給量）を設定するもの。また、この供給量の中には、公営住宅以外の民間賃貸住宅（セーフティネット登録住宅・居住サポート住宅等、住宅確保要配慮者の受入れに貢献している住宅）を含む。

(2) 県営住宅の在り方の見直し

過去に実施した「現在の需要実態」や「効果的と考えられる供給手法」等の調査結果を基に、県営住宅としての今後の在り方（※2）を見直す。

なお、この見直しにあたっては、上記3（1）の供給目標量と整合を図るものとする。

（※2）今後の在り方……県営住宅の今後の活用手法（建替え・改善・廃止等）に係る長期的な方針をいい、空き住戸対策や高齢者や子育て世帯等に対する入居促進策などの短・中期的視点も含む。

〔参考1〕 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計の考え方

（公営住宅等長寿命化計画策定指針Q & A（平成30年1月））

※現時点における最終改定資料
（検討のプロセスは従前のとおり）

■将来のストック量の推計（設定）の考え方

ステップ1：ストック推計結果の整理

○ストック推計結果に基づき、2040年度（平成52年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数の推移を表形式等で整理する。

ステップ2：住宅ストックの概況の把握

○平成25年の住宅・土地統計調査結果（確報集計 都道府県編（都道府県・市区町村） 市区町村第1表／第7表等）を用いて、現在の所有関係別の住宅ストック数等を把握する。

a. 公営借家(2015)が著しい困窮年収未満の世帯数(2040)よりも多いケース

公営住宅中心の対応を図りつつ、必要に応じて民間賃貸住宅等の活用を検討することが考えられる。

民賃等を活用する場合

b. 公営借家(2015)が著しい困窮年収未満の世帯数(2040)よりも少ないケース

現在の公営住宅に加えて、公営住宅の新規整備、民間賃貸住宅やUR・公社住宅等の活用を検討することが考えられる。

ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数の算定

①民間賃貸住宅及びUR・公社住宅の市場家賃等の把握

○民間賃貸住宅については、平成25年の住宅・土地統計調査結果（確報集計 都道府県編（都道府県・市区町村） 市区町村第81表）を用いて、現在の「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握する。

○UR・公社住宅については、UR等からの情報等を活用して把握する。

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」の考え方の設定

○「低廉な家賃」⇒市場家賃や住宅扶助費※一般基準上限額等を考慮して事業主体が設定。
※生活保護法に位置付けられている8種類の扶助の一つ。住宅扶助（家賃・間代等）の限度額（共益費・管理費は含まない）は世帯の人数等によって異なる。

○「一定の質」⇒耐震性の有無、住宅の広さ、建設時期等を考慮して事業主体が設定。

③「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数の算定

○「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」の表を考慮しながら、現在の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数を算定する。

ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応と2040年度（平成52年度）の目標管理戸数の設定

○2040年度（平成52年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅等（＝対応可能量）の推移を整理する。

○「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅の2040年度（平成52年度）の目標管理戸数を設定する。

■事業手法の選定フロー

